FICHE PRATIQUE

REEVALUER UN LOYER A PARTIR DU BT 21

Public

Locataire - Propriétaire

Objectifs pédagogiques

Aider les propriétaires et locataires à calculer la réévaluation d'un loyer commercial ou professionnel

Contenu

Revalorisation de loyers commerciaux, comment ça marche ?

Calculés chaque mois par l'Institut de la statistique et des études économiques (Isee), les indices et index du bâtiment et des travaux publics permettent de suivre l'évolution des prix de vente des matériaux de construction, ainsi que celle des coûts salariaux dans le BTP.

QU'EST-CE-QUE L'INDEX BT21 ?

L'index BT21 "Tous travaux confondus" (le plus utilisé d'entre eux) reflète **l'évolution du coût de la construction d'un bâtiment** à usage d'habitation d'un ou deux niveaux.
C'est l'équivalent de l'**indice du coût de la construction métropolitain**.
Il sert de référence pour les revalorisations de loyers de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

COMMENT RÉVISER UN LOYER À USAGE COMMERCIAL ?

Il y a deux révisions possibles :

1. LA RÉVISION LÉGALE TRIENNALE

Elle ne joue que si l'une des parties au contrat de bail en fait la demande ; elle n'est donc pas automatique ni rétroactive. Il s'agit d'un droit qui peut être exercé même si le bail ne le prévoit pas. Le locataire ou le bailleur peut ainsi solliciter tous les 3 ans une révision du loyer. Attention : la demande doit, sous peine de nullité, préciser le montant du loyer demandé. Sauf modification des facteurs de commercialité (aménagement du quartier, nouvelles artères, clientèle nouvelle), la majoration ou la diminution du loyer ne peut excéder la variation de l'index BT 21 intervenue depuis la dernière fixation du loyer.

Attention :
la demande doit, sous peine de nullité, préciser le montant du loyer demandé.

2. LA RÉVISION CONVENTIONNELLE

Dans ce cas, le système de révision du loyer est prévu dans le bail. Le bailleur et le preneur peuvent stipuler une clause d'indexation qui prévoit une
augmentation automatique et régulière du loyer en fonction de la variation d'un indice qui doit être en relation avec l'objet du contrat ou l'activité des parties ; on parle de clause d'échelle mobile. Le plus souvent, c'est le BT21 qui est choisi pour des raisons pratiques.

Le montant initial, la date permettant de connaître l'index BT21 de base et la date de revalorisation (date d'anniversaire) figurent sur le contrat de bail.

LA MÉTHODE DE CALCUL

Quel que soit le mode de révision du loyer, la méthode de calcul est une simple règle de trois

$$\frac{\textbf{Loyer initial x BT21}\ \text{(définitif à la date de la revalorisation)}}{\textbf{Index BT21 de base}\ \text{(indice définitif du mois de référence)}} = \textbf{nouveau loyer}$$

EXEMPLE DE CALCUL

Un bail a été signé le 1er septembre 2011 pour une durée de 9 ans avec un **loyermensuel de 230 000 F CFP**. À cette date, le dernier BT 21 définitif était celui de juillet 2011, **soit 94.69.**

- La première révision triennale intervient le 1er septembre 2014. À moins d'une modification matérielle des « facteurs locaux de commercialité », le nouveau loyer ne pourra pas être supérieur à :

$$\frac{\textbf{230 000 x 101.63}\ \text{(BT 21 juillet 2014)}}{\textbf{94.69}\ \text{(BT 21 juillet 2011)}} = \textbf{246 857 F CFP}$$

- Une nouvelle révision pourra intervenir le 1er septembre 2017 avec, comme nouveau point de départ, le loyer révisé 3 ans auparavant (soit 246 857 F CFP) et l'index BT 21 de juilllet 2014 s'y rapportant.

BON À SAVOIR

Lorsqu'on conclut un bail commercial, l'indice de référence à prendre en compte est le dernier index BT 21 définitif publié.

Ce dernier ainsi que sa publication au Journal Officiel de Nouvelle-Calédonie sont connus avec environ 2 mois de décalage. Ainsi, au cours d'un mois (n), la dernière valeur définitive de l'index est celle du mois (n-2) ou (n-3).

Pour une revalorisation, il faut toujours que les 2 index BT 21 utilisés dans une même formule soient exprimés dans une même base et soient du même mois de référence. Ils sont exprimés en base 100 depuis décembre 2012.

Où consulter l'évolution du BT21 ?

Sur le site Internet de l'Isee : **www.isee.nc**

POUR ALLER PLUS LOIN

- DES FICHES PRATIQUES COMPLÉMENTAIRES :
  - Le bail professionnel vs le bail commercial
- DES GUIDES INFORMATIFS DÉTAILLÉS :
  - Le bail commercial